Dosar nr.2-14627/2022 (2-22096034-12-2-06072022)

HOTĂRÂRE
ÎN NUMELE LEGII
(motivată)

27 februarie 2025 mun. *****

Judecătoria *****, sediul Centru
Instanța de judecată:
Președintele ședinței,
Judecătorul Alexandru Mardari
Grefier Gabriela Popa

cu participarea reprezentantului reclamantului Penitenciarul nr. 9 - Pruncul Pruncul Viorel Dogotari, reprezentantului pârâtului Vacarciuc Petru avocat Valeriu Pelin

examinând în şedinţă de judecată publică, în sediul instanței, acțiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de Penitenciarul nr. 9 Pruncul către Vacarciuc Petru privind încasarea datoriei pentru folosirea încăperii locuibile

CONSTATĂ:

Poziția participanților la proces

1. La data de 04 iulie 2022 reclamantul Penitenciarul nr. 9 - Pruncul a înregistrat în cadrul Judecătoriei *****, sediu Centru cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului Vacarciuc Petru privind obligarea încheierii contractului de locațiune și încasarea datoriei.
2. Potrivit fișei de repartizare, cererea de chemare în judecată a fost repartizată inițial Judecătorului Oxana Parfeni.
3. Ulterior prin Încheierea vicepreședintelui interimar al Judecătoriei *****, sediul Centru Serghei Dimitriu din 15.06.2023 s-a dispus redistribuirea automat-aleatoriu, prin intermediul PIGD, a cauzei civile nr. 2-14627/22 la cererea de chemare în judecată a Penitenciarul nr. 9 - Pruncul către Vacarciuc Petru cu privire la obligarea contractului și încasarea sumei. Drept motiv pentru emiterea încheierii date a servit faptul că judecătorul Oxana Parfeni de la Judecătoria

*****, sediul Centru a fost transferată temporar prin Hotărârea CSM nr.110/5 din 05.02.2013 în funcția de judecător la Curtea Supremă de Justiție.

4. Potrivit fișei de repartizare reperată a dosarului cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Penitenciarul nr. 9 - Pruncul către Vacarciuc Petru cu privire la obligarea încheierii contractului de locațiune și încasarea sumei a fost repartizată judecătorului Alexandru Mardari.
5. Prin Încheierea Judecătoriei ***** sediul Centru din 21 iunie 2023 cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedură generală.
6. Prin cererea de chemare în judecată reclamantul Penitenciarul nr. 9 - Pruncul, a indicat că este instituția care administrează imobilul cu destinație de cămin, amplasat în municipiul *****, str. ***** 44, înregistrat cu numărul cadastral***** În acest imobil, pârâtul Vacarciuc Petru a locuit începând cu anul 1999 și până în prezent, folosind două odăi și o bucătărie cu suprafața totală de 24,6 m².
7. Pârâtul a fost angajat în cadrul Penitenciarului nr. 9 - Pruncul, fiind concediat la data de 08.08.2005 prin ordinul nr. 78ef. După încetarea raporturilor de muncă, pârâtul a continuat să locuiască în spațiul locativ menționat, fără a deține un contract de locațiune și fără a achita chirie, achitând doar serviciile comunale aferente (apă și energie electrică).
8. În perioada 2017–2022, administrația Penitenciarului nr. 9 - Pruncul a solicitat în repetate rânduri, atât verbal cât și în scris, ca pârâtul să se prezinte pentru încheierea unui contract de locațiune. Prin scrisoarea nr. 2/7195 din 20.07.2020 și somația nr. 2/696 din 21.03.2022, pârâtului i s-a propus semnarea contractului, fiind anexat un calcul al chiriei conform Anexei nr. 9 a Legii nr. 205/2021 privind bugetul de stat pentru anul 2022.
9. În urma acestor solicitări, pârâtul a transmis, prin avocatul său, o cerere prealabilă (P62/22 din 27.05.2022), în care și-a exprimat dezacordul față de prețurile propuse pentru chirie, motivând că imobilul s-ar afla în satul Vatra, și nu în municipiul *****, astfel încât chiria ar trebui să fie mai mică. În răspunsul nr. 2/P62/22 din 17.06.2022, Penitenciarul a reiterat că imobilul este înregistrat oficial în municipiul *****, conform extrasului din registrul de stat, și a solicitat din nou pârâtului să se prezinte până la data de 27.06.2022 pentru a semna contractul.
10. În lipsa unui răspuns favorabil, pârâtul a continuat să locuiască în spațiul respectiv fără temei contractual, fapt care, în opinia reclamantului, constituie o îmbogățire nejustificată în defavoarea statului. Potrivit raportului financiar

anexat, suma totală a chiriei neîncasate în perioada 01.07.2019 – 30.06.2022 a fost estimată la 28 844,89 lei.

11. Din datele raportului de control financiar efectuat de Inspecția Financiară asupra activității Penitenciarului nr. 9 - Pruncul pentru perioada 2011–2016, s-a constatat că instituția nu a încasat chirie de la 11 familii care locuiau în același imobil, iar transmiterea în folosință a spațiilor s-a făcut fără încheierea contractelor de locațiune.
12. Reclamantul a făcut trimitere la Hotărârea Judecătoriei Buiucani din 18.03.2016, menținută de instanțele superioare, în care s-a statuat că administrația penitenciarului este obligată să nu creeze obstacole în folosința imobilului și să încheie contracte de locațiune cu persoanele care continuă să locuiască în spațiile respective.
13. Conform art. 1251 și 1252 Cod civil, folosirea bunurilor imobile în baza unui contract de locațiune implică o obligație scrisă și plata chiriei. Conform art. 993 și 997 alin. (3) Cod civil, în cazul neexecutării obligației de a contracta, instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract.
14. În temeiul art. 1979 și 1980 Cod civil, continuarea locuirii într-un imobil fără titlu și fără achitarea chiriei echivalează cu o îmbogățire nejustificată, reclamantul fiind îndreptățit să solicite restituirea valorii folosinței bunului.
15. De asemenea, în temeiul art. 21–25 din Legea nr. 75/2015 privind locuințele și art. 51 din Legea nr. 300/2017 privind sistemul administrației penitenciare, locuințele de serviciu și spațiile din cămine pot fi folosite doar în baza unui contract legal, pe perioada activității în cadrul instituției, cu condiția ca persoana să nu dețină altă locuință în acea unitate administrativ-teritorială.
16. Din documentele anexate cererii de chemare în judecată rezultă că pârâtul Vacarciuc Petru nu a avut intenția de a încheia contractul de locațiune și a continuat să locuiască în imobil fără să achite chirie. În consecință, reclamantul a solicitat obligarea pârâtului la semnarea contractului de locațiune începând cu 01.07.2022, încasarea sumei de 28 844,89 lei reprezentând chiria pentru perioada 01.07.2019 – 30.06.2022, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.
17. **Prin cererea de concretizare a acțiunii, înregistrată la data de 8 iunie 2023**, reclamantul Penitenciarul nr. 9 – Pruncul solicită instanței: *Emiterea unei hotărîri prin care să țină loc de încheierea unui contract de locațiune între părți și achitarea chiriei pentru spațiul locativ ocupat de domnul Vacarciuc Petru, conform Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.483 din 29 martie*

2008. De asemenea, se solicită *obligarea domnului Vacarciuc Petru la plata chiriei restante pentru perioada în care a ocupat spațiul locativ fără a încheia un contract de locațiune de la 01.07.2019 pînă la 30.06.2022 în sumă de 27.934,81 lei, cu extinderea plății pînă la data pronunțării unei hotărîri în prezenta cauză."*

18. În raport cu cererea de chemare în judecată inițială, prin care se solicita încasarea sumei de 28.844,89 lei cu titlu de chirie restantă, reclamantul a modificat cuantumul pretenției pecuniare, indicând în concretizare o sumă redusă de 27.934,81 lei. Această diferență reflectă faptul că între timp pârâtul a achitat suma de 910,08 lei, fapt recunoscut de reclamant în cuprinsul cererii de concretizare.
19. **În temeiul cererii de modificare a acțiunii civile, depusă la data de 18 februarie 2025**, reclamantul Penitenciarul nr. 9 – Pruncul a renunțat la capătul de cerere privind obligarea pârâtului la încheierea unui contract de locațiune, precizând că solicită doar obligarea pârâtului Vacarciuc Petru la plata chiriei restante pentru perioada în care a ocupat spațiul locativ fără a încheia un contract de locațiune de la 01.07.2019 pînă la 30.06.2022 în sumă de 27.934,78 lei (douăzeci şi şapte mii nouă sute treizeci patru lei şi şaptezeci şi opt bani)."
20. În motivarea cererii, reclamantul a indicat că pârâtul a locuit în spațiul cu suprafața de 24,6 m², situat în imobilul din mun. *****, str. ***** 44, înregistrat cu nr. cadastral 0100505014510, în perioada 01.07.2019 – 30.06.2022, fără să achite chiria corespunzătoare, producând astfel o pagubă instituției publice și realizând, în același timp, un beneficiu patrimonial nejustificat.
21. În drept, reclamantul și-a întemeiat pretenția pe dispozițiile art. 1979 și art. 1980 din Codul civil, invocând instituția îmbogățirii nejustificate, susținând că folosirea de către pârât a bunului proprietate publică, fără un titlu valabil și fără compensarea valorii folosinței, a condus la o îmbogățire în detrimentul bugetului de stat. Valoarea îmbogățirii nejustificate a fost stabilită în sumă de 27.934,78 lei, după deducerea sumei de 910,08 lei achitată de pârât în perioada respectivă.
22. Pârâtul Vacarciuc Petru fiind reprezentat de către avocatul Pelin Valeriu nu a depus referință.
23. Reclamantul, prin cererea de chemare în judecată astfel cum a fost modificată prin cererea de modificare a obiectului acțiunii din 18 februarie 2025, a solicitat, „obligarea pârâtului Vacarciuc Petru la plata chiriei restante pentru perioada în care a ocupat spațiul locativ fără a încheia un contract de locațiune

de la 01.07.2019 pînă la 30.06.2022 în sumă de 27.934,78 lei (douăzeci şi şapte mii nouă sute treizeci patru lei şi şaptezeci şi opt bani).”

24. Pârâtul Vacarciuc Petru, fiind reprezentat de către avocatul Pelin Valeriu în cadrul examinării cauzei civile a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată

Aprecierea instanței de judecată

25. Instanța de judecată analizând circumstanțele cauzei, audiind argumentele participanților la proces, cercetând probele prezentate de către părți ajunge la concluzia privind respingerea cererii de chemare în judecată depusă de către reclamantul Penitenciarul nr. 9 împotriva pârâtului Vacarciuc Petru privind obligarea acestuia la plata chiriei pentru folosirea bunului imobil fără a încheia contract de locațiune.
26. Conform art. 118 din Codul de procedură civilă Obligaţia probaţiunii în judecată (1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (2) Partea care nu a exercitat pe deplin obligaţia de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanţei judecătoreşti un demers prin care solicită audierea părţii adverse în privinţa acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanţele pe care instanţa le consideră dovedite. (3) Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
27. Conform art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.
28. Instanța constată că între părți s-a iscat un litigiu privind obligația de plată a unei sume de bani cu titlu de îmbogățire nejustificată, pretinsă de reclamantul Penitenciarul nr. 9 – Pruncul, urmare a folosirii de către pârâtul Vacarciuc Petru a unui spațiu locativ aflat în gestiunea instituției, fără existența unui contract de locațiune, pentru perioada 01.07.2019 – 30.06.2022.
29. Din materialele dosarului rezultă că pârâtul Vacarciuc Petru locuiește în bunul imobil situat în mun. *****, str. ***** 44, aflat în gestiunea Penitenciarului nr. 9 – Pruncul, începând cu anul 1999 și până la data de 01.12.2024, utilizând un

spațiu locativ compus din două încăperi, cu suprafața totală de 24,6 m², fără existența unui contract de locațiune încheiat în formă scrisă.

30. Se reține că inițial reclamantul a propus pârâtului prin scrisoarea nr.2/7795 din 20.07.2020 să se prezinte la la administrația Penitenciarului nr. 9 – Pruncul pentru a propune semnarea unui contract de locațiune a încăperilor (f.d.29-30).
31. Apoi reclamantul prin somația nr. 2/696 din 21.03.2022 a solicitat pârâtului prezentarea acestuia în blocul administrativ al Penitenciarului nr.9 – Pruncul, biroul 10, pînă la data de 23.04.2022 pentru a semna contractul de locațiune în privința bunului imobil format din 3 odăi cu suprafața de 24,6 m.p. număral cadastral***** Se menționează că în caz contrar reclamantul va fi obligat să se adreseze în instanța de judecată pentru soluționarea litigiului.
32. La somație a fost anexat raportul semnat de directorul Penitenciarului nr. 9 – Pruncul, comisar-șef de justiție Eduard Timofei, în care se explică metodologia de calcul a chiriei conform anexei nr. 9 din Legea nr. 205 din 06.12.2021 privind bugetul de stat pentru anul 2022. În raport se indică formula aplicabilă pentru stabilirea cuantumului minim al chiriei anuale: Pai = Tb × (1 + K1 + K2 + K3) × K4 × S, unde: Tb – 154,36 lei (tarif de bază pentru orașe și localități suburbane); K1 – 0,5 (coeficientul de amplasare pentru clădire separată); K2 – 0,2 (pentru imobile dotate cu apeduct și canalizare); K3 – 1,0 (pentru încăperi cu altă destinație decât cele enumerate la pozițiile 1–14); K4 – 1,0 (coeficientul de piață, minim admis); S – 24,6 m² (suprafața folosită de pârât). În concluzia raportului, se menționează că plata lunară pentru arenda încăperilor nu poate fi calculată după formula propusă de pârât în cererea sa prealabilă, întrucât aceasta este contrară dispozițiilor legale în vigoare. Raportul financiar a fost întocmit de către ofițerul superior, contabil, inspector principal de justiție Sergiu Roșcova la data de 08.06.2022.
33. Se constată că, anterior declanșării prezentei acțiuni civile, pârâtul Vacarciuc Petru a formulat o cerere prealabilă către Penitenciarul nr. 9 – Pruncul, înregistrată sub nr. P62/22 din 27.05.2022, prin care și-a exprimat poziția cu privire la calculul chiriei pentru spațiul locativ pe care îl ocupa în imobilul situat în mun. *****, str. ***** 44. În această cerere, pârâtul a propus o formulă proprie de calcul a chiriei, diferită de cea stabilită prin legislația bugetară în vigoare, solicitând aplicarea unor coeficienți care să conducă la diminuarea cuantumului de plată.
34. Conform art. 1979 din Codul civil (1) Dacă o persoană obţine o îmbogăţire nejustificată (persoană îmbogăţită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată faţă de persoana

dezavantajată să restituie îmbogăţirea. (2) Prevederile alin.(1) se aplică doar în conformitate cu dispoziţiile prezentului capitol.

35. Potrivit art. 1981 din Codul civil (1) O îmbogăţire este nejustificată, cu excepţia următoarelor cazuri: a) persoana îmbogăţită este îndreptăţită faţă de persoana dezavantajată să obţină îmbogăţirea în virtutea unui contract sau unui alt act juridic, unei hotărîri judecătoreşti sau unui alt temei legal; sau b) persoana dezavantajată şi-a dat consimţământul în mod liber şi fără eroare de a suferi dezavantajul. (2) Dacă contractul sau un alt act juridic este lovit de nulitate sau este ineficient cu efect retroactiv ori dacă hotărîrea judecătorească sau un alt temei de obţinere este nevalabil cu efect retroactiv, persoana îmbogăţită nu este îndreptăţită la îmbogăţire pe baza acestui temei. (3) Cu toate acestea, persoana îmbogăţită se consideră îndreptăţită la îmbogăţire în baza legii dacă a dobîndit îmbogăţirea prin uzucapiune, bună-credinţă, precum şi în alte cazuri cînd, conform legii, ea are dreptul de a păstra îmbogăţirea. (4) De asemenea, îmbogăţirea este nejustificată dacă: a) persoana dezavantajată a oferit-o pentru un scop care nu este atins sau în considerarea unei aşteptări care nu s-a realizat; b) persoana îmbogăţită a cunoscut sau trebuia în mod rezonabil să cunoască despre acel scop sau acea aşteptare; şi c) persoana îmbogăţită a acceptat sau se poate considera în mod rezonabil că a acceptat că îmbogăţirea trebuie să fie restituită în astfel de circumstanţe.
36. Analizând cererea de chemare în judecată, cererea de concretizare și, ulterior, cererea de modificare a obiectului acțiunii, instanța reține că reclamantul Penitenciarul nr. 9 – Pruncul a solicitat în final exclusiv încasarea silită a sumei de 27.934,78 lei, cu titlu de chirie restantă pentru perioada 01.07.2019 – 30.06.2022, în temeiul îmbogățirii nejustificate, invocând dispozițiile art. 1979 și 1980 din Codul civil.
37. Din analiza situației de fapt și a înscrisurilor anexate cererii de chemare în judecată, instanța constată că între părți nu s-a conturat un raport de drept civil de natură contractuală. Deși prin hotărârea irevocabilă din anul 2016 reclamantul a fost obligat să încheie contracte de locațiune cu persoanele care ocupă spațiile locative din imobilul respectiv, acesta a omis să-și execute obligația legală și a permis în mod tacit continuarea posesiei de către pârât.
38. În aceste condiții, chiar presupunând existența unui avantaj patrimonial pentru pârât, acesta nu poate fi considerat nejustificat în sensul art. 1979 Cod civil, întrucât s-a bazat pe o tolerare pasivă, continuă și imputabilă reclamantului însuși.

39. Totodată, instanța reține că reclamantul nu a motivat în concret existența unui dezavantaj patrimonial suferit, așa cum impun prevederile art. 1979 alin. (1) din Codul civil pentru a putea fi angajată răspunderea civilă pentru îmbogățire nejustificată. Simpla indicare a unei sume pretinse ca „venit neîncasat” nu este suficientă pentru a demonstra un prejudiciu efectiv, în lipsa unei dovezi clare că bugetul instituției a fost afectat sau diminuat în mod real ca urmare a folosinței bunului de către pârât.
40. De asemenea, nu s-a făcut dovada că acel spațiu locativ ar fi putut fi valorificat în alt mod sau atribuit altui beneficiar în condiții legale, ceea ce ar fi putut susține existența unui prejudiciu concret și direct. În lipsa unei astfel de demonstrații, condiția dezavantajului suferit de reclamant nu poate fi considerată îndeplinită.
41. În temeiul art. 240 alin. (1) CPC, instanța este chemată să aprecieze caracterul juridic al raportului dintre părți și să stabilească aplicabilitatea normelor invocate. Coroborând lipsa justificării unui dezavantaj patrimonial real al reclamantului cu inexistența probelor privind posibilitatea valorificării alternative a bunului, instanța reține că pretenția de restituire a unei presupuse îmbogățiri nejustificate nu este susținută de elemente de fapt certe. Prin urmare, nu sunt întrunite condițiile necesare pentru angajarea răspunderii civile pentru îmbogățire nejustificată.
42. În plus, în condițiile în care reclamantul a tolerat folosirea bunului imobil pe o perioadă îndelungată fără a interveni prompt pentru încheierea contractului de locațiune, deși era în cunoștință de cauză asupra situației, iar relația dintre părți nu a fost guvernată de un raport juridic determinabil contractual sau legal, instanța nu poate reține îndeplinirea tuturor condițiilor prevăzute de art. 1979 Cod civil, în special în ceea ce privește caracterul nejustificat al îmbogățirii. Tolerarea continuă a situației de fapt de către reclamant exclude aplicabilitatea normelor privind îmbogățirea nejustificată într-un asemenea comportament pasiv al acestuia.
43. Deși o instanță națională dispune de o anumită marjă de apreciere în ceea ce privește alegerea argumentelor și admiterea probelor, aceasta este obligată să își justifice activitățile prin motivarea deciziilor sale (Suominen v. Finlanda, 2003, § 36; Carmel Saliba v. Malta, 2016, §§ 73 și 79).
44. Articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze deciziile, dar nu poate fi înțeles ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument [García Ruiz v. Spania [GC], 1999, § 26; Perez v. Franța [GC], 2004, § 81; Van de Hurk v. Țările de Jos, 1994, § 61; Jahnke și Lenoble v. Franța (dec.), 2000].

45. Instanța constată că, în conformitate cu principiul examinării echitabile a cauzei, aceasta este obligată să analizeze toate argumentele principale invocate de părți, având în vedere că dreptul la un proces echitabil presupune motivarea suficientă și clară a hotărârilor judecătorești.
46. În cauza Buzescu c. României (2005, § 67), Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că instanțele trebuie să răspundă în mod explicit la principalele argumente formulate de justițiabili. De asemenea, în cauza Donadze c. Georgiei (2006, § 35), s-a subliniat obligația instanțelor de a examina punctele specifice și importante pentru soluționarea cauzei. În aceeași ordine de idei, în cauza Mont Blanc Trading Ltd și Antares Titanium Trading Ltd v. Ucraina (2021, §§ 82 și 84), s-a reiterat necesitatea ca instanțele să analizeze argumentele esențiale ale părților și să ofere un răspuns motivat acestora.
47. În cauza de față, instanța a analizat pe larg toate susținerile reclamantului privind temeiul juridic al îmbogățirii nejustificate, modalitatea de calcul a chiriei, tolerarea situației de fapt și poziția pârâtului.
48. Prin urmare, instanța constată că a oferit o motivare clară și suficientă a hotărârii, reieșind din circumstanțele concrete ale cauzei, respectând astfel standardele impuse de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materie de proces echitabil. În acest mod, dreptul părților la o examinare echitabilă și contradictorie a litigiului a fost asigurat.
49. În conformitate cu articolele, 238-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova,

HOTĂRĂȘTE:

Acțiunea la cererea de chemare în judecată depusă de Penitenciarul nr. 9 Pruncul către Vacarciuc Petru privind încasarea datoriei pentru folosirea încăperii locuibile se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel ***** în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei ***** sediul Centru.

Președintele ședinței

Judecător **Alexandru Mardari**